

Reguleringsbestemmelser for

Kvennstøa boligområde

Datert 09.06.2009.

Revidert 30.06.2009 iht. vedtak i Formannskapet 25.06.2009.

Revidert 16.09.2009 iht. rådmannens innstilling til sluttvedtak.

Vedtatt i Tynset kommunestyre den 24.11.2009 KST-sak nr. 72/09.

1 INNLEDNING

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealene regulert til disse formålene:

- Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse.
- Byggeområde, frittliggende bebyggelse.
- Offentlig trafikkområde, kjørevei
- Offentlig trafikkområde, gang- og sykkelvei
- Offentlig trafikkområde, annen veggrunn
- Fareområde, høgspenlinje
- Spesialområde, friluftsområde
- Spesialområde, privat vei
- Spesialområde, frisikt ved veg
- Spesialområde, vegetasjonsvern
- Fellesområde, felles leke-/ grøntareal
- Fellesområde, felles parkering
- Fellesområde, felles tun og avkjøring

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Støy

Prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 skal legges til grunn for alle tiltak i planområdet. Det vises til kartlegging av støysoner utført av Berg Knutsen AS datert 05.12.2008 (vedlegg til planbeskrivelsen).

2.2 Universell utforming

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at atkomst til tomtene, uteområder, fellesområder og friområder får en funksjonell utforming som tilpasses alle befolkningsgrupper.

Byggetiltak i boligområdet skal tilstrebes å ha universell utforming og planlegges og utformes i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

3 BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Dokumentasjon – plankrav

Til søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bolig- og garasjeplassering og eventuelt andre bygninger påført utvendige hovedmål, høydeplassering, terrengbehandling, støttemurer, skjæringer og skråninger, avstand til nabogrense og avstand mellom bygninger, samt farger på bygningene som skal oppføres. Planen skal videre vise avkjørsel og biloppstillingsplasser.

3.2 Formål

Det er 3 ulike hovedområder på plankartet:

- Område for konsentrert småhusbebyggelse. Område: B1, B2 og B3
- Byggeområder for frittliggende bebyggelse (tomannsboliger og eneboliger). Område: Bn1- Bn 9
- Område med eksisterende bebyggelse. Område Be1 – Be3.

I byggeområdene B1, B2 og B3 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus. Småhusene bygges enkeltvis, i sammenbygde rekker eller kjeder med flere boenheter og eventuelt med utleie/sekundærenheter. Det skal utarbeides felles bebyggelsesplan for områdene B1, B2 og B3 som viser utnyttelsesgrad, fellesarealer for adkomst, parkering, grøntområder samt nærlekeplasser.

I byggeområdene for frittliggende bebyggelse skal det oppføres bebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger. Eneboligene og tomannsboligene kan eventuelt oppføres med en utleie/sekundærenhet hver. De nye tomtene for frittliggende bebyggelse er vist med tomtenummer i følgende delområder; **Bn1** (1-6), **Bn2** (7-16), **Bn3** (17-19), **Bn4** (20-23), **Bn5** (24-28), **Bn6** (29-35), **Bn7** (36-45), **Bn8** (46-47) og **Bn9** (48-52).

De eksisterende tomtene for frittliggende bebyggelse er vist med gårds- og bruksnummer i følgende delområder; **Be1** (75/189, 75/195), **Be2** (35/51, 35/63, 35/50, 35/48, 35/41, 35/42, 35/38, 75/152, 75/153, 75/198, 75/196) og **Be3** (36/7).

3.3 Størrelse, utnyttning

Grad av utnyttning er fastsatt som tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal jfr. veileder T-1459- ”Grad av utnyttning”. Tomteutnyttelse er definert i NS 3940, og omfatter all bebyggelse på tomta, samt krav til parkeringsdekning jfr. reguleringsbestemmelsenes punkt 3.5.

Tillatt tomteutnyttelse for områdene B1, B2 og B3: BYA = maksimal 40%.

Tillatt tomteutnyttelse for områdene Bn1 til og med Bn9: BYA = maksimal 30%.

Tillatt tomteutnyttelse for områdene Be1 til og med Be3: BYA = maksimal 30%.

Tomteutnyttelsen er basert på netto mål og beregnes av netto tomt.

De frittliggende boligene og den konsentrerte småhusbebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 6,5 meter, og maksimal mønehøyde 9,0 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates bygget sokkeletasje på den konsentrerte småhusbebyggelsen og alle de frittliggende boligtomtene bortsett fra på tomt nr: 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 29, 30, 31, 36, 37, 41, 42. På tomter hvor det bygges sokkel skal ikke gjennomsnittlig grunnmurshøyde overstige 1.5 meter. På de tomtene som bygges uten sokkel skal ikke gjennomsnittlig synlig grunnmurshøyde overstige 0.75 meter.

Saltak eller valmtak skal utformes med hovedvinkel på minimum 22 grader. Pulttak eller skråtak skal minimum ha et fall på 5 grader. Det tillates arker, ”oppstuguer” eller annen takoppløft på inntil 1/3 av takflaten. Der slike oppløft bygges tillates det en gesimshøyde på maksimalt 8,0 meter på oppløftene.

3.4 Plassering, utforming, terrengbehandling

Ved behandling av byggesaker skal kommunen påse at bebyggelsen får en god arkitektonisk form og farge. Bygningene skal ikke utformes på en slik måte at det oppstår egenrådige eller konfliktfylte kontraster eller mangelfull tilpasning mellom ett hus og området som helhet. Tilbygg, garasjer, uthus og lignende mindre bygning skal tilpasses hovedhuset med hensyn til form, materialbruk og farger. Det skal fortrinnsvis benyttes mørke og lyse jordfarger på bebyggelsen. Sterke eller skarpe staffasje- eller kontrastfarger tillates ikke. Kommunen kan etter skjønn avslå upassende farger eller upassende bygningsutforming.

Det skal legges vekt på terrengtilpassning av bebyggelse og utomhusarealer. Bebyggelsens hovedmøneretning skal legges parallelt med kotene. Eksisterende vegetasjon som har en kvalitet for området skal tilstrebes bevart der det ikke oppføres bygninger eller opparbeides adkomst, parkeringsplasser, plen og annet uteareal. Forstøtningsmurer og skjæringer/fyllinger skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Planutvalget (formannskapet) kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

Byggegrenser for hovedbygning går fram av plankartet på hver tomt. Denne byggegrensen gjelder ikke for frittliggende garasje/carport, uthus eller lignende mindre bygning under 50 kvm. Slik bebyggelse kan plasseres inntil 1,0 m fra eiendomsgrense etter godkjenning av kommunen.

I byggeområdene for frittliggende bebyggelse tillates det sammenbygde garasjer/carporter i tomtegrensen mellom to tomter etter godkjenning av kommunen.

I byggeområdene for konsentrert småhusbebyggelse tillates det bygget carporter eller parkeringsplasser inntil nabogrensen.

På den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til sjenerende lagring.

Mindre justeringer av tomtegrenser mot nabotomt (+/- 2 m) kan godkjennes ved søknad om fradeling dersom dette er hensiktsmessig i forhold til tekniske anlegg, terrengforhold eller planlagt bebyggelse.

3.5 Parkering

I byggeområdene med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet.

I byggeområdene med frittliggende bebyggelse skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser for eneboliger og minimum 4 biloppstillingsplasser for tomannsboliger.

Der det etableres utleie/sekundærenhet skal det etableres minimum 1 biloppstillingsplass i tillegg.

Det skal beregnes minimum 18 kvm per biloppstillingsplass i grad av utnyttning. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

4 OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

4.1 Kjøreveg

På arealene avsatt til offentlig kjøreveg er det etablert eller skal anlegges kjøreveg, med skulder og skråningsutslag. Bredde på nye veger, VEG1 og VEG2 er regulert til 5 meter kjørebane med totalt 3 meter annen veggrunn. Snuplassene er regulert i henhold til vegnormalen. Dimensjonering av vegene fastsettes i egen utbyggingsavtale. Skjæringer og fyllinger innen dette formålet skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Fyllinger og skjæringer som går inn i byggeområdene opparbeides som en del av byggeområdet.

Eiendommene som har avkjøring til fylkesveg 681 og Østre Brekkeveg har avkjørselstillatelse ved regulert kjøreveg eller vist med egen avkjøringspil. Eiendommene som grenser mot VEG1 og VEG2 har avkjørselstillatelse til tilgrensende veg. Tomt nummer 38 har avkjørselstillatelse til VEG2 og atkomstrett på G-/S VEG 2.

Byggegrense mot fylkesveg 681 er 15,0 meter fra senterlinje veg. Byggegrense mot Veg 1 og Veg 2 er 8,0 meter fra senterlinje, med unntak for garasjer, uthus og lignende mindre bygning som kan plasseres minimum 5 meter fra senterlinjen.

Det tillates snøopplag på den del av det regulerte formålet som ikke er en del av kjørebanelen.

4.2 Gang- og sykkelveg

Det er regulert areal til nye og eksisterende gang- og sykkelveger innen planen. Bredde for de nye vegene er regulert til 3 meter og totalt 3 meter annen veggrunn. Dimensjonering av vegene avtales i egen utbyggingsavtale. Nye skjæringer og fyllinger innen dette formålet skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Fyllinger og skjæringer som går inn i byggeområdene opparbeides som en del av byggeområdet.

4.3 Annen veggrunn

Arealer som er regulert til annen veggrunn er offentlig eiendom til annet vegformål. På disse arealene tillates det etablert/utvidet gang/sykkelveier, busslommer og lignende.

Langs Østre Brekkeveg er det regulert areal som annen veggrunn til mulig framtidig gang- og sykkelveg i henhold til kommunedelplan for Tynset tettsted.

5 FAREOMRÅDE- HØGSPENTLINJE/TRAFO

Langs høgspenlinjen er det satt av et fareområde med 15 meters bredde.

Det kan ikke oppføres bygninger eller legges til rette for aktiviteter innenfor denne avgrensningen.

Dersom det skal etableres bygninger eller legges til rette for aktivitet som kommer i strid med fareområdet, skal høgspenlinja legges i jordkabel.

Det er regulert tomt for ny trafo i FG2. På denne tomten tillates det oppført transformatoriosk. Det skal være en avstand på 6 meter til nærmeste bygning fra transformatoriosken.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat veg og parkering (PV1 og PV2).

Regulert areal til atkomstveg som er privat eiet. Byggegrense langs felles atkomstveg er 6,5 meter fra senterlinje, med unntak for garasjer, uthus og lignende mindre bygning som kan plasseres minimum 3,5 meter fra senterlinjen etter godkjenning fra kommunen.

Følgende eiendommer har atkomstrett fra PV1; 75/152, 75/153, 75/196, 75/198, 36/17, 36/57, samt B1 (75/15), B2 (75/150) og B3 (36/16). Den private vegen skal ha allmenn ferdselsrett for gående og syklende.

Parkeringsplassen (PV2) er privat eiet og kan eventuelt inngå i parkeringsdekningen for B2 og/eller B3.

6.2 Friluftsområde

Arealet på 5,4 daa som er regulert til spesialområde friluftsområde skal fungere som friluftsområde. Det tillates å utføre tiltak i marka slik at arealet eventuelt kan tilrettelegges i parkmessig stil som et parkanlegg med for eksempel plener, turveger, stier, sykkelløyper, fotballbane, volleyballbane eller dam/vannspeil. Etablering av dam/vannspeil forutsettes godkjent særskilt av kommunen etter vannressursloven og plan- og bygningsloven.

Det tillates oppføring av mindre bygninger som har til formål å styrke friluftsområdet, herunder boder til aktivitetsapparater, gapahuk, planke/-lekehytter og lignende. Det tillates etablering av belysning i området.

6.3 Frisiktsområde ved veg

I frisiktsone er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5 meters høyde over tilstøtende vegers plan.

6.4 Vegetasjonsvern

Dette arealet skal fungere som en vegetasjonsskjerm. Det tillates at det etableres trær og andre planter som for eksempel hekk. Det tillates etablert atkomstveg gjennom vegetasjonsbeltet frem til tomtene.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles tun og avkjøring (FT1 – FT3)

Regulert areal til felles tun og avkjøring skal være felles for de eiendommene som grenser mot disse arealene. Disse arealene skal opparbeides med atkomst og eventuelt parkering, men kan også beplantes og tilsås slik at det formes og opparbeides et tun mellom eiendommene. Det tillates lagret snø på eiendommene.

FT1 skal være felles for den frittliggende bebyggelsen på tomt nummer 1, 2, 3 og 4 i Bn1.

FT2 skal være felles for den frittliggende bebyggelsen på tomt nummer 17, 18 og 19 i Bn3 og den konsentrerte småhusbebyggelsen i B1.

FT3 skal være felles for den frittliggende bebyggelsen på tomt nummer 39, 40 og 41 i Bn7.

7.2 Felles grøntanlegg (FG1 – FG13)

I områdene regulert til felles grøntanlegg kan det etableres nærlekeplasser og kvartalslekeplasser. På disse arealene tillates det terrengbearbeidelse for å kunne opparbeide lekeapparater, hoppbakke, ballbaner osv. Eksisterende vegetasjon skal bevares der denne ikke kommer i konflikt med tilretteleggingen av en helhetlig parkmessig utforming. Områdene skal etableres med funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper og det skal legges til rette for universell utforming.

Det tillates oppføring av mindre bygning i de grønne felles arealene som for eksempel bod til parkanlegget eller trafokiosk. Trafoinnretningen skal sikres på forskriftsmessig måte. Det tillates etablering av belysning på de grønne arealene. Det tillates snøopplag på de grønne arealene.

FG1 til og med **FG8** er arealer som er felles for den nye frittliggende bebyggelsen på tomt nummer 1 til og med 52 i i Bn1 – Bn9 og den konsentrerte småhusbebyggelsen i B1.

FG9 til og med **FG13** er arealer som er felles for den konsentrerte småhusbebyggelsen benevnt B2 og B3.

Turvegen-/stien som går gjennom FG7 og FG12, samt FG4a og b skal ha allmenn ferdselsrett.

7.3 Felles parkeringsplass (FP1 - FP2)

Regulert felles parkeringsplass FP1 og FP2 er gjesteparkeringsplasser for den nye frittliggende bebyggelsen i Bn1 – Bn9 og den konsentrerte småhusbebyggelsen i B1. Arealene kan opparbeides i henhold til regulert formål.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Gang- og sykkelvegen benevnt G-/S VEG1 skal være etablert før bebyggelsen i Bn1 til og med Bn5 (Tomt nr. 1-28) tas i bruk. Før bebyggelsen i Bn5 til og med Bn9 (Tomt nr. 28-52) tas i bruk skal gang- og sykkelvegen, benevnt G-/S VEG2 være ferdig etablert.

Det er ikke et krav om at gang- og sykkelvegen langs Østre Brekkeveg etableres i forbindelse med utbygging innen reguleringsplanen. Gang og sykkelvegen innarbeides i kommunens fremtidige utbyggingsplaner og sees i sammenheng med videre utbygging i Kjæreng.

Parkanlegget skal være ferdig etablert før bebyggelsen i Bn1 til og med Bn9 (tomt nr. 1-52) tas i bruk. Dersom utbyggingsområdet planlegges utbygget i flere trinn, skal kommunen etter skjønn avgjøre hvilke andre grønne arealer og lekeplasser som skal inngå i byggetrinnene.

Det skal være etablert brannhydranter innen planområdet før bebyggelsen tas i bruk.

Tillegg til planbestemmelsene i henhold til Lov om kulturminner av 9. juni 1978:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter i henhold til om kulturminner av 9. juni 1978 §§ 4, 6 og 8. Varsel skal umiddelbart sendes til kulturvernmyndigheten.

Det er etter befarings av kulturminnemyndigheten ikke funnet eller blitt registrert kulturminner innen planområdet.